

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 24 октября 2024 г. № 305-ЭС22-4220 (4)

г. Москва

Дело № А41-39673/2019

Резолютивная часть определения объявлена 7 октября 2024 г.
Полный текст определения изготовлен 24 октября 2024 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Букиной И.А.,
судей Кирейковой Г.Г., Ксенофоновой Н.А. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Серова Алексея Юрьевича, Тереховой Екатерины Сергеевны, Загребельного Анатолия Сергеевича, Бобырева Константина Геннадьевича и Бобыревой Виктории Геннадьевны (далее – заявители) на определение Арбитражного суда Московской области от 30 октября 2023 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 14 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26 марта 2024 г. по делу № А41-39673/2019 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «ГлавГradoСтрой» (далее – должник).

В судебном заседании приняли участие представители:

заявителей – Кудинов С.В. по доверенности от 18 февраля 2023 .;

конкурсного управляющего должника – Прокопьев Е.В. по доверенности от 1 февраля 2024 г., Родионова А.Г. по доверенности

от 12 сентября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Букиной И.А. и объяснения участвующих в обособленном споре лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в дело о банкротстве общества «ГлавГрадоСтрой» определением Подольского городского суда Московской области от 25 апреля 2023 г. по делу № 2-2832/23 по подсудности передан спор по заявлению Серова А.Ю., Тереховой Е.С., Загребельного А.С., Бобырева К.Г. и Бобыревой В.Г. о признании незаконным перехода к должнику права собственности на нежилое помещение площадью 30,6 кв. м с кадастровым номером 50:55:0000000:81157, признании недействительной и аннулировании записи регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) о регистрации за должником права собственности на спорное нежилое помещение.

Определением суда первой инстанции от 30 октября 2023 г., оставленным без изменения постановлением судов апелляционной инстанции от 14 декабря 2023 г. и округа от 26 марта 2024 г., в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявители просят обжалуемые судебные акты отменить, приняв новый судебный акт.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 22 августа 2024 г. (судья Букина И.А.) кассационная жалоба вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу конкурсный управляющий просил обжалуемые судебные акты оставить без изменения.

В судебном заседании представитель заявителей поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе, а представители конкурсного управляющего возражали против ее удовлетворения.

Проверив материалы обособленного спора, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, заслушав участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество «ГлавГрадоСтрой» являлось застройщиком многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Подольск,

ул. Садовая, д. 3, корп. 3 (далее – МКД), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 30 декабря 2014 г.

13 мая 2015 г. в ЕГРН внесена запись о регистрации права собственности на спорное нежилое помещение за должником, поэтому указанное имущество по итогам проведенной инвентаризации включено конкурсным управляющим в конкурсную массу должника, что опубликовано в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее – ЕФРСБ) сообщение от 16 апреля 2021 г. № 6520056.

30 августа 2022 г. заявителями получено уведомление конкурсного управляющего о том, что спорное помещение является собственностью общества «ГлавГрадоСтрой».

Определением суда первой инстанции от 16 ноября 2022 г. утверждено положение о порядке, сроках и условиях реализации имущества, принадлежащего должнику.

Собственники жилых помещений в МКД, заявляя о незаконности перехода права собственности на спорное нежилое помещение к должнику, ссылались на то, что оно входит в состав общего имущества МКД и используется как комната консьержа, в которой размещены блок управления запирающего устройства входной группы (домофон), сервер системы видеонаблюдения, блоки и пульта управления пожарной сигнализации МКД, узел распределения системы отопления 1-го этажа МКД и каналы электроснабжения этажных щитов всего МКД.

Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались положениями статей 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), разъяснениями пункта 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее – постановление № 64) и пункта 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление № 25) и исходили из того, что комната консьержа, находящаяся в МКД, не является общим имуществом собственников помещений в таком доме. Суды сочли, что изначальное оформление прав на спорный объект за обществом «ГлавГрадоСтрой» свидетельствует о том, что объект с момента ввода дома в эксплуатацию имел самостоятельное назначение (комната консьержа) и принадлежал должнику, который нес расходы по его содержанию, в том числе по уплате налога на имущество.

Кроме того, суды со ссылкой на положения статьи 301 ГК РФ и разъяснения пункта 9 постановления № 64 пришли к выводу о пропуске заявителями трехгодичного срока исковой давности по заявленным требованиям, указав на общедоступность сведений о регистрации перехода права собственности на спорное помещение к должнику (13 мая 2015 г.).

С изложенными выводами впоследствии согласился суд округа.

Между тем судами не учтено следующее.

Собственнику квартиры в МКД наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома: общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (статья 289, пункт 1 статьи 290 ГК РФ).

Пункты 1, 2 части 1 статьи 36 ЖК РФ, раскрывая приведенный перечень, устанавливают, что к общему имуществу МКД относятся помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места.

По смыслу приведенной нормы права к общедомовому имуществу могут относиться не только помещения технического назначения, но и предусмотренные проектом здания помещения, предназначенные для удовлетворения санитарно-бытовых потребностей сотрудников управляющей организации, хранения инвентаря собственников, нахождения поста охраны или консьержа и пр.

Основным критерием для отнесения того или иного имущества к общему имуществу является его функциональное назначение, предполагающее его использование для обслуживания более одного помещения в здании.

В рассматриваемом случае судами установлено, что спорное

помещение представляет собой комнату консьержа, то есть рабочее место лица, оказывающего услуги по обслуживанию МКД. В ответ на вопрос суда представитель конкурсного управляющего в судебном заседании подтвердил, что спорное нежилое помещение использовалось для размещения консьержа.

Заявители в суде первой инстанции указывали на то, что спорное помещение изначально при постройке здания проектировалось застройщиком как комната консьержа, в подтверждение чего представляли в материалы дела проект планировки коммерческих помещений первого этажа. Кроме того, собственники обращали внимание, что лицевой счет на помещение открыт только в 2023 году, то есть после инициирования судебных споров. До этого момента расходы на его содержание оплачивались в составе расходов на общедомовые нужды. Указанные доводы не получили правовой оценки в обжалуемых судебных актах.

В условиях проектирования застройщиком и последующей эксплуатации спорного нежилого помещения как комнаты консьержа такое имущество квалифицируется как общее имущество дома, поэтому факт регистрации в ЕГРН права собственности на спорное нежилое помещение за должником не имеет правового значения.

Пункт 2 статьи 290 ГК РФ устанавливает запрет на отчуждение доли в общем имуществе МКД отдельно от отчуждения принадлежащего собственнику помещения.

В силу части 1 статьи 38 ЖК РФ при приобретении в собственность помещения в МКД к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, то есть самостоятельного волеизъявления в отношении общего имущества при совершении сделки не требуется.

С учетом изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания (пункт 1 постановления № 64, пункт 41 постановления № 25).

Пунктом 3 постановления № 64 разъяснено, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРН.

Аналогичная правовая позиция нашла отражение в пункте 12 обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 февраля 2022 г., а также в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 16 августа 2023 г. № 305-ЭС23-6628.

Таким образом, у конкурсного управляющего отсутствовали

достаточные основания для включения спорного помещения в конкурсную массу должника. При этом то обстоятельство, что в настоящий момент спорное помещение реализовано конкурсным управляющим на торгах, не препятствует восстановлению нарушенных прав собственников.

С учетом разъяснений, изложенных в пункте 3 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22), в случае ненадлежащего формулирования истцом способа защиты при очевидности преследуемого им материально-правового интереса суд обязан самостоятельно определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы права подлежат применению при разрешении дела с тем, чтобы обеспечить восстановление нарушенного права, за защитой которого обратился истец.

В рассматриваемом случае воля заявителей очевидно направлена на защиту права на общее имущество МКД, в связи с чем суду для правильного разрешения спора надлежало определить подлежащие применению нормы материального права и предложить заявителям уточнить требования с учетом преследуемого ими материально-правового интереса.

Исходя из разъяснений пунктов 52, 53 постановления № 10/22 в случаях, когда запись в ЕГРН нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения, оспаривание зарегистрированного права может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права отсутствующим. Ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право. Поскольку сама регистрационная запись оспариванию не подлежит, государственный регистратор не привлекается в качестве ответчика по таким искам.

Судебный акт о признании права отсутствующим является основанием для внесения регистрационной записи в ЕГРН о прекращении права собственности ответчика на спорный объект. Защита прав заявителей обеспечивается подачей в регистрирующий орган судебного акта о признании права отсутствующим для исключения такого права из публичного реестра.

Таким образом, признание зарегистрированного права отсутствующим является самостоятельным способом защиты, обеспечивающим восстановление прав истца посредством исключения

из публичного реестра записи о праве собственности ответчика на объект.

Применяя нормы об исковой давности, суды не учли, что в ходе рассмотрения настоящего обособленного спора заявители не раз указывали на то, что помещение из владения собственников не выбывало, то есть виндикационное требование ими не заявлялось. Требование заявителей направлено на защиту от нарушения их прав, не связанного с лишением владения (негаторный иск).

В силу абзаца пятого статьи 208 ГК РФ исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Пунктом 21 Обзора судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13 декабря 2023 г., сформулирована правовая позиция о том, что исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца помещения в многоквартирном доме об устранении нарушения права на общее имущество, владение которым собственниками не утрачено.

В связи с тем, что в обжалуемых судебных актах содержатся нарушения норм права, которые повлияли на исход рассмотрения дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов заявителей, данные судебные акты на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене с направлением спора на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении обособленного спора суду следует учесть изложенное, установить фактические обстоятельства дела, имеющие существенное значение для разрешения данного спора, правильно применив нормы материального права, и исходя из этого предложить заявителям уточнить заявленные требования, а также с учетом продажи спорного помещения на торгах привлечь к непосредственному участию в обособленном споре покупателя.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда Московской области
от 30 октября 2023 г., постановление Десятого арбитражного

апелляционного суда от 14 декабря 2023 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26 марта 2024 г. по делу № А41-39673/2019 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий-судья

И.А. Букина

Судья

Г.Г. Кирейкова

Судья

Н.А. Ксенофонтова